



Eindhoven 19 april 2024.

“Beter nooit dan te laat!”

Geachte leden van de gemeenteraad van Eindhoven en wethouder M. Verhees,

Op dinsdag 16 april jl. heeft er een meningsvormende vergadering plaatsgevonden betreft het bestemmingsplan I Gestel buiten de ring 2020 (Humperdincklaan).

Alle raads- en commissieleden willen wij hartelijk bedanken voor de bijdrage aan deze meningsvormende vergadering. Niet alleen voor de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, maar ook voor de lovende woorden over de inzet van bewoners, die zeker een mooi participatieproject voor zich zagen liggen. Wij vinden het opmerkelijk dat meermaals genoemd werd dat ook de bewoners voorstanders zijn van herontwikkeling en bouwen van huizen. Dit klopt helemaal, er is een groot tekort aan huizen en dit gebied geeft een hele mooie kans om daar een fantastisch, door alle stakeholders, gedragen project van te maken. Rekening houdend met bestaande bouw kun je zeker robuust bouwen, met ruimte voor veel kijk- en speelgroen en goede infrastructuren. Dit klinkt fantastisch toch!

Mevrouw Verhees, Mieke, beseffend welke uitdagingen U heeft te gaan is het bijna onmogelijk om van alle zaken goed op de hoogte te zijn. U als wethouder benijden wij niet maar voor U als persoon hebben wij veel respect. En ja, inderdaad klopt het dat U het niet iedereen naar de zin kunt maken. Leefbaarheid en leefgenot vallen ook onder uw portefeuille. Gezien de, schrikbarende, getallen en feiten waarmee Blaarthem al jarenlang wordt geconfronteerd moeten wij constateren dat er zeer weinig tot geen aandacht voor deze zaken is.

Helaas wordt, ofschoon wel gemonitord, niet of nauwelijks aan de juiste knoppen gedraaid. Tot nu! Met dit project wordt wel aan de knoppen gedraaid maar voor de leefomgeving en leefbaarheid pakt dit negatief uit. Sterker nog desastreus!

Blaarthem staat voor enorme verdichtingen. Niet alleen door deze bestemming, maar ook de vele verdichtingen in de Laagstraat en Hoogstraat tellen op. Jammer dat ter wille van, bouwen, bouwen en nog eens bouwen, de negatieve thermometer uitslagen van Blaarthem verder oplopen en worden overgeslagen of zelfs genegeerd. Jammer ook dat een dringend schrijven om uitstel van behandeling van het bestemmingsplan van werkgroepen verkeer, bouw, belanghebbenden en Stichting Blaarthem niet is beantwoord.



Voordat wij teruggaan naar de meningsvormende vergadering een opmerking; de aankomende verdichting met deze bestemmingswijze is de grootste verdichting in Blaarthem sinds +/-1960, een complete woonwijk met 400 wooneenheden wordt gebouwd op +/- 2,3 Ha, opgepropt langs elkaar en de hoogte in, wederom veel toevoeging van sociale woningen, daar waar Blaarthem al koploper is. De bebouwing zal grotendeels uit sociale huur- en koopappartementen bestaan. Slechts een klein aantal woningen zal grondgebonden zijn. Wij denken ook verder in de toekomst en hebben naast deze bestemming de herontwikkeling van de Offenbachlaan, die ongetwijfeld gaat plaatsvinden in de komende jaren. Nog meer verdichting!

Terug naar de meningsvormende vergadering, herhaaldelijk hoorden we "Participatie: niet goed gegaan, maar we gaan evalueren en leren van 'onze fouten' aldus u en de raadsleden. De gewone burger zou zeggen; herstel direct wat fout gaat of start opnieuw. Participatie is nu veelal de burger 'tegen' ontwikkelaars of gemeente. Wat begint als "samenwerkende partijen" verandert al snel in "we praten met de tegenpartij" en dus niet samen met elkaar; de ontwikkelaar, gemeente en bewoners, wat volgens ons nog steeds de optimale participatie is. Wij willen graag geloven dat de gemeenteraad dit ook zo vindt maar het politieke landschap verscheurd de eenvoud hiervan. Zeer begrijpelijk dan ook dat vertrouwen in overheid en lagere overheden laag is. Door evaluatie herstelt voorkomt men niks! Het steeds stellen van "wij leren van onze fouten", vinden wij inmiddels een doodmaker. Dit is immers de gemakkelijkste weg zonder gevolgen; en door! wordt dan gezegd. Durf fouten te erkennen, ga over tot actie en herstel of voorkom! Dat is ook onderdeel van Participatie!



Het vertrouwen wordt nog meer ondermijnd als er wordt gesproken over de zogenaamde inprikker, een bindend advies, volgens de vaststellingsovereenkomst, gemaakt met twee wethouders, Woonbedrijf/Heijmans en werkgroep verkeer bestaande uit buurtgenoten. Voortschrijdend inzicht (HOV4) zorgt voor de blijkbaar noodzakelijke eenzijdige verbreking van het bindend advies, terwijl de HOV4 al meegenomen is in het bindend advies van 2022. De inprikker heeft een kleine relatie met de coffeeshop maar is een hele belangrijke met de ontlasting van verkeer voor de Humperdincklaan, Busonilaan, Rubensteinlaan, Brahmslaan en Botstraat.

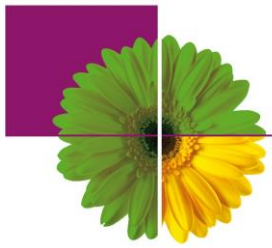
Het verkeer richting het winkellint aan de Karel de Grotelaan en de ontsluiting van de 2^e parkeergarage wordt hiermee gereguleerd. Dit bestemmingsplan is ingediend op 27 april 2023 en waarin de inprikker stond beschreven. Wij mogen toch aannemen dat de plannen van HOV4 rond die tijd al zo ver gevorderd waren en dat het zichtbaar was dat er gesprekken gevoerd moesten worden over de afspraak betreffende dit bindende advies.

Vragen over het groen: met name op het advies van het Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) is een zeer opmerkelijk antwoord gegeven door de wethouder, terwijl er letterlijk in het bestemmingsplan staat: *9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro, Bij de voorbereiding heeft ook informeel overleg plaatsgevonden met de volgende overlegpartners: Trefpunt Groen Eindhoven (TGE); Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven (SBWE)*. Het lijkt redelijk te veronderstellen dat het DOSP is voorgelegd maar waarom dan informeel overleg en niet een formeel overleg gevolgd door advies/goedkeuring wat beschreven is! Dit is vreemd!



Plannen en tekeningen: opgelucht dat de wethouder ook beaamt in haar beantwoording dat een VOSP en een DOSP doorgaans niet veel afwijken. Wij worden blijkbaar niet geloofd als wij spreken over het eerste plan, letterlijke overgenomen uit de mail van Woonbedrijf: *Op basis van de uitgangspunten uit het gebiedsconcept, met name de daarin genoemde 12 thema's is gewerkt aan de uitwerking van het Voorlopige Stedenbouwkundige Plan (VOSP) dat op 26 mei 2021 aan omwonenden is gepresenteerd en als grondlegger is gebruikt voor de uitwerking van het DOSP gepresenteerd op 31 oktober 2022 en het Bestemmingsplan, gepresenteerd op 26 april 2023.* Het eerste plan dus is de VOSP van 26 mei 2021 (+/-340 wooneenheden, rekening houdend met laagbouw Humperdincklaan 3 à 4 hoog) gedragen door de stakeholders, met 17 maanden later een DOSP met een totaal andere opzet en heel veel verzet.

Grondexploitatie: een onderwerp wat lastig is maar wij hebben de behoefte om de raad mee te nemen in onderstaande: *In 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met verkoop 1* van de volgende panden aan Woonbedrijf, te weten: - Internationale basisschool, Humperdincklaan. - Scholen en vta's Drents Dorp, Koenraadlaan en Kootwijkstraat. - De Laak, Tongelresestraat. - Barrierscholen, Alard du Hamel/Barriereweg. Argumenten o.a. Opwaardering voor de wijken. Helaas wordt er niet ingegaan op over welke vorm van kwalitatieve/kwantitatieve opwaardering kan worden gesproken. Ook schrijft u geen winstmaximalisatie verkoop van de panden aan Woonbedrijf betekent een lagere opbrengst dan wellicht mogelijk. Door een andere verkoopstrategie en streven naar winstmaximalisatie is er meer opbrengst te genereren. Maar de verkoop heeft een waarde voor de verbetering van de kwaliteit van de buurt en de gemeente heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid naar een aantal doelgroepen om goedkope huurwoningen te realiseren. De voorgenomen verkoop aan Woonbedrijf voldoet hieraan. We hebben een totaalopgave en taakstelling voor de verkoop van panden en negatieve bijdragen aan de verkooptaakstelling moeten gecorrigeerd worden in de totale opgave. Opvallend, in uw schrijven van 2018 2* verkoop van gemeentelijke panden aan Woonbedrijf schrijft u namelijk: De verkoopprijs is objectief bepaald en is een marktconforme verkoopprijs. Deze is op objectieve wijze bepaald. Daar waar er sprake is van een gebiedsontwikkeling met sloop en nieuwbouw is het gemeentelijk beleid van grondexploitatie voor sociale woningbouw toegepast.*



Daar waar sprake is van een transformatie van het bestaande gebouw is voor de waardebeoordeling uitgegaan van de vrije markt verhuur. Met de verkoop realiseert Woonbedrijf een volledig sociaal woningbouwprogramma. Daarmee heeft deze verkoop naast een financiële opbrengst ook een maatschappelijke meerwaarde. Het draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de wijk en geeft invulling aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, om voor een aantal doelgroepen te voorzien in een passend aanbod van goedkope huurwoningen. Opvallend is de zin: Met de verkoop realiseert Woonbedrijf een volledig sociaal woningbouwprogramma, mag men de veronderstelling aangaan dat er enkel DEAB wordt gebouwd? Ook opvallend is de verkoopprijs van de vijf locaties een totaal van € 4.373.500 k.k. (marktconform!).

Inspreken belanghebbende: *Woonbedrijf heeft ook 5 minuten ingesproken. Opvallend daarin is het benoemen van het begin van de participatie. Dat is redelijke gegaan wordt verteld, vooral in de start was er een goede samenwerking en uiteindelijk heeft dat ook geleid naar een VOSP. Wat opvalt en waarvan wij ons afvragen of dit een verspreking of dwaalspoor is, is het volgende; gezegd wordt dat de grondgebonden woningen 3 hoog worden en dat de appartement gebouwen van 6 hoog in samenspraak met de werkgroep bouw en buurtbewoners is teruggebracht naar 4 à 5 hoog. Dit is voor ons nieuw en verdient uitleg. Overigens zijn het nog steeds 5 of 6 bouwlagen.*

Meewegend wat bovenstaand is benoemd vragen wij dringend aan de raad om hier een keuze te maken die recht doet aan Blaarthem. Kies voor robuuste verdichting, zoals voorgesteld in het VOSP 2021 en die wel wordt gedragen door de bewoners en stakeholders. Werk dit uit tot een DOSP met wellicht kleine wijzigingen.



Zoals al diverse schrijven hebben getracht te bewerkstelligen, vragen wij U nogmaals om weer in overleg te gaan. Wij staan ook nu nog steeds open voor overleg maar niet over de nu voorliggende wijziging van het bestemmingsplan. Helaas kan het zo maar zijn dat rechtsgang onvermijdelijk gaat worden, wat ook weer voor het nodige uitstel gaat zorgen. Dat is zeker niet wat wij willen maar waar wij op deze manier wel toe gedwongen (gaan) worden.

Vandaar ook de vreemde titel "Beter nooit dan te laat!" wat natuurlijk moet zijn **"Beter te laat dan nooit"**.

Bijlagen:

- 1 Raadsinformatiebrief verkoop panden Woonbedrijf 2017
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/5310383/1#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)
- 2 Raadsinformatiebrief verkoop vijf panden Woonbedrijf 2018
(<https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/6494121/2#search=%22collegebesluit%20woonbedrijf%22>)

Met Blaarthemse groet,

Bestuur stichting Blaarthem,

Debora Scheele-Thoonen

Sito Panchoe

René van der Linden

Bram Slot

Jan van Geffen